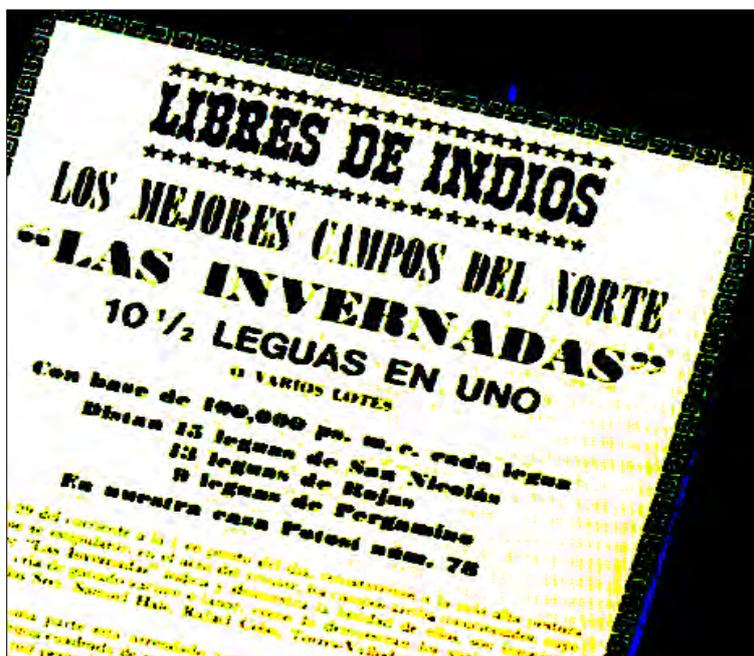


INVIRTIENDO EN TIERRA

Lic. Sebastián Bullrich. 2003. Sumario Ganadero, 6(6):56-58.
Archivos: Bulrich Campos S.A.
www.produccion-animal.com.ar

A principios del siglo pasado, el valor de la tierra estaba muy influenciado por la cercanía a Buenos Aires, ya que casi todos los campos tenían un destino ganadero y la agricultura era sólo un negocio incipiente.



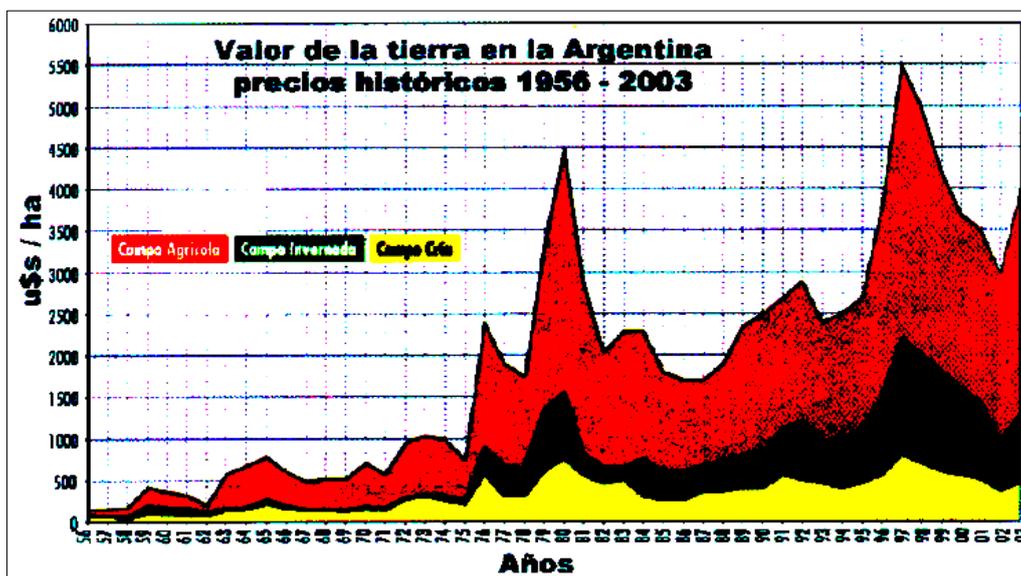
En el afiche que ilustra esta página, correspondiente a un remate de fines del siglo XIX, puede observarse que los campos considerados hoy dentro de la zona núcleo de producción, se anunciaban fundamentalmente como Libres de Indios, cotizándose el valor por legua cuadrada (2.500 ha.), quedando claro su destino productivo por su propio nombre.

En nuestros registros, observamos que los valores de los campos, según lo que entendemos hoy en día por su capacidad productiva -cría, invernada y agricultura- no comienzan a diferenciarse hasta los años 1920/1930, pues hasta ese momento los costos estaban directamente influenciados por la ubicación.

Muchas de las inversiones en tierras, de superficies de magnitud y a distancias considerables de Buenos Aires, se concretaban desde oficinas céntricas, sentados frente a un mapa y a planos de las distintas regiones de nuestro país. En estas transacciones se apostaba el futuro de la Argentina y el desenvolvimiento de cada zona.

A partir de los años 1940/1950, además de la ubicación, comienza a diferenciarse la valuación de la tierra según su capacidad productiva.

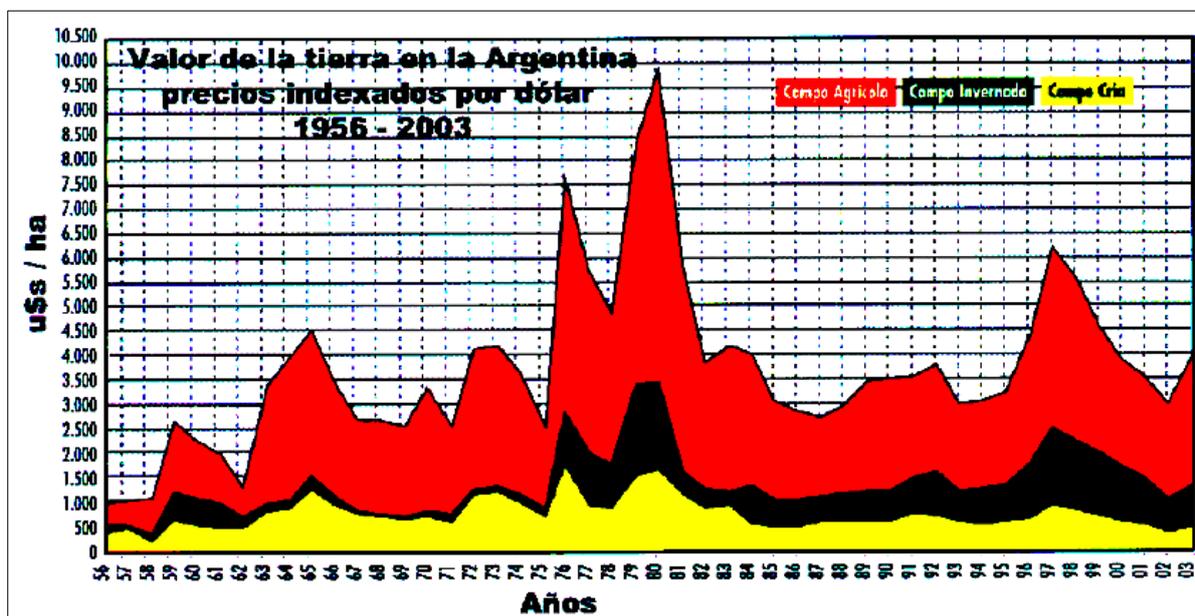
Tomando como base el año 1956, con casi 50 años de datos a la vista, hemos confeccionado el gráfico siguiente, donde volcamos los montos para campos con distintas aptitudes productivas.



Es dable observar, manifestábase al comienzo, la escasa diferenciación de los precios de acuerdo con su capacidad productiva en el tramo inicial y cómo los mismos van agrandando su brecha con el correr de los años. También queda clara la cotización ascendente de los precios de la tierra, expresada en dólares / hectárea.

En base a este gráfico, pueden distinguirse ocho etapas diferentes:

- Desde 1956 a 1965 se da un período de crecimiento debido a la muy buena rentabilidad de los campos, encontrándose dentro del mismo algunos años en los que fueron eliminadas las retenciones agropecuarias (Gobierno de A. Frondizi).
- Desde 1966 a 1975 se mantuvo relativamente constante con una caída en los últimos años por diversas circunstancias políticas.
- Desde 1976 a 1984 se señala una nueva fase de crecimiento, debido a la incipiente incorporación de tecnología, registrándose durante los años 1979/1980 un pico influenciado por el atraso cambiario del régimen de la "tablita". También cabe recalcar que fue otro de los períodos libres de retenciones a las exportaciones agropecuarias.
- Desde 1984 a 1992 se produce una disminución del valor de la tierra, debido a las fuertes caídas de los precios internacionales de los productos primarios, causadas por los altos subsidios del Mercado Común Europeo y a la guerra comercial desatada contra aquél por parte de los Estados Unidos.
- Desde 1992 a 1996 se produce una recuperación del valor de las tierras principalmente influenciado por distintos factores: la consolidación de la democracia, la nueva política económica y la expectativa de mejores precios internacionales ante la disminución de los subsidios del Mercado Común Europeo, la eliminación de las retenciones a las exportaciones de la producción agropecuaria y a la mejora de la rentabilidad por logros tecnológicos (riego, fertilización, control de aftosa).
- Desde 1996 a 1999 se produce un gran incremento en la valorización de los campos, reafirmando la tendencia del ciclo anterior, comenzando un ciclo de gran demanda de tierras. Aquí también encontramos otra de las etapas en que se eliminaron las retenciones agropecuarias. Simultáneamente, el sector bancario prestó ayuda mediante créditos de largo plazo para equipamiento y capitalización.
- Desde 1999 a 2002 nos encontramos en un proceso de baja, debido a factores de estancamiento de la economía argentina, disminución de precios de los productos agropecuarios a nivel local e internacional y, por último, como típico rebote tras un proceso de suba.
- A partir del segundo semestre del año 2002 comienza una recuperación de los precios de la tierra, luego de la crisis político-económica de fines del año 2001, debido a la buena respuesta que demostró el sector agropecuario, tanto desde el punto de vista productivo como de resguardo de capital inactivo. Nos encontramos nuevamente en un tramo ascendente del gráfico de valores.



Desde el punto de vista de la inversión, y tomando como base el segundo gráfico, en el que realizamos un ajuste del valor del dólar histórico llevándolo a dólar actual (Consumer Price Index - USDL), podemos observar que la renta que deja la inversión en tierra para lapsos de largo plazo es más que interesante, aproximándose a 3,5 % anual en dólares, para los campos agrícolas, del 2,5 % para los campos de invernada y cerca del 1 % anual para los campos de cría, en todos los casos deducida la inflación de EE.UU.

A la renta mencionada debe agregársele la utilidad por producción de cada establecimiento, variable según el ciclo económico y la actividad desarrollada, para conformar un buen retorno del capital invertido.

Por lo tanto, consideramos que la renta del capital tierra, además de la seguridad que ofrece, es uno de los factores que ha llevado a considerar la inversión en campos en la Argentina como un negocio lucrativo.